

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**

**CIUDAD Y FECHA:** Manizales, 03 de agosto 2023.

**SEÑORA:** ADRIANA MORALES ACOSTA C.C. 52.330.663 ✓

**DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:** Lote Ubicado en la Vereda Los Planes, municipio de Neira - Caldas

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:** Cédula Catastral No. 17486000000000010093000000000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-6359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira.

**MUNICIPIO:** Neira. ✓

**DEPARTAMENTO:** Caldas. ✓

**ENTIDAD:** CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S. – NIT No. 900.763.357-2.  
Delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI  
– NIT No. 830.125.996-9.

**ACTO POR NOTIFICAR:** Oficio No. CPT-GP-0087-2023 de fecha del 25 de julio de 2023, por el cual se presenta "OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado "LOTE", ubicado en la Vereda Los Planes, Municipio de Neira, Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 17486000000000010093000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-6359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira – Caldas y Ficha Predial No. CP3-UF3.1-SCN-001."

**EXPEDIDO POR:** SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO  
Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.  
Firma delegataria del Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

**NOTIFICADO:** ADRIANA MORALES ACOSTA C.C. 52.330.663 ✓

**Motivación del acto:**

Que, el día **27 de julio de 2023** se fijó la cartelera y página WEB de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** y en la página web de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, el Oficio No. CPT-GP-0088-2023 del 25 de julio de 2023 por el cual se cita para la notificación personal de la Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio **No. CPT-GP-0087-2023** de fecha del 25 de julio de 2023 proferido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** del predio identificado con la Ficha Predial **No. CP3-UF3.1-SCN-001**, a la señora **ADRIANA MORALES ACOSTA** identificada con la cédula de ciudadanía No. **52.330.663**, en quien recae la titularidad del derecho real de dominio del predio; comunicación que fue desfijada el día **02 de agosto de 2023**.

Por tal razón, se dispone a realizar la notificación del mencionado oficio mediante el presente **AVISO**, conforme a lo establecido en el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", el cual establece:

**"ARTÍCULO 69. NOTIFICACIÓN POR AVISO.** Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal".

**Acto administrativo que se notifica:** Por medio del presente se procede a **NOTIFICAR MEDIANTE AVISO** el Oficio **No. CPT-GP-0087-2023** del 25 de julio de 2023 proferido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.** el cual contiene la "OFERTA FORMAL DE COMPRA y se dispone la adquisición de una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado "LOTE", ubicado en la Vereda Los Planes, Municipio de Neira, Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 174860000000000010093000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-6359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira – Caldas y Ficha Predial No. CP3-UF3.1-SCN-001", a la señora **ADRIANA MORALES ACOSTA** identificada con la cédula de ciudadanía No. **52.330.663**.

**Recursos:** Contra el oficio de Oferta Formal de Compra no procede ningún recurso en la actuación gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 75 y 87 de la Ley 1437 de 2011.

**Anexos:** Se anexa a la presente NOTIFICACIÓN POR AVISO el Oficio **No. CPT-GP-0087-2023** del 25 de julio de 2023 proferido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**; copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del uso de suelo, como soporte de la viabilidad técnica; copia del Avalúo Comercial No. 9691 del 15 de mayo de 2023 elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

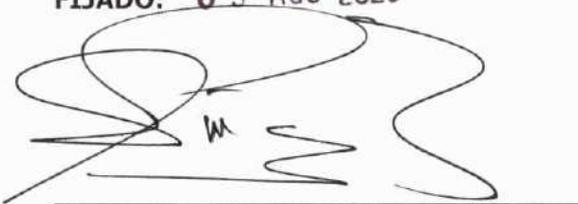
El presente aviso se enviará a la dirección Lote Ubicado en la Vereda Los Planes, municipio de Neira - Caldas y, paralelamente, se fijará para los fines correspondientes en la página WEB de la **AGENCIA NACIONAL DE**

**INFRAESTRUCTURA – ANI**, <https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>, así como en la cartelera y página WEB de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 de la ciudad de Manizales, teléfono 6068933766, <https://www.pacificotres.com/es/notificacion-por-aviso/>; el cual permanecerá fijado por el termino de cinco (5) días.

**Advertencia:** La Oferta Formal de Compra contenida en el Oficio No. **CPT-GP-0087-2023** del 25 de julio de 2023 expedido por la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, se entenderá notificada al finalizar el día siguiente al de la entrega o la desfijación de este **AVISO**.

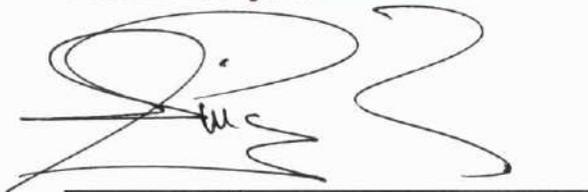
Notificador,

FIJADO: 03 AGO 2023



**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**  
Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.  
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

DESFIJADO: 10 AGO 2023



**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**  
Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.  
Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.

Elaboró: Daniela Soto Giraldo – Profesional 2 Jurídico Predial   
Revisó: Laura Guzmán Moncada – Coordinadora 1 Gestión Predial 





Cabe resaltar que, mediante los Oficios **No. EPSCOLM-0326-23** del 29 de marzo de 2023 y **No. EPSCOLM-0568-23** del 07 de junio de 2023, la firma interventora del Proyecto de Concesión CONSORCIO EPSILON COLOMBIA dio la aprobación al expediente predial y avalúo comercial, respectivamente, correspondiente al predio identificado con la Ficha Predial **No. CP3-UF3.1-SCN-001**.

Igualmente, se surtió el procedimiento establecido en el Numeral 7.2, "Recursos para la Adquisición de Predios y Compensaciones Socioeconómicas", del Capítulo VII, "Etapa Preoperativa - Gestión Predial", de la Parte General del Contrato de la referencia; y mediante de Comité de Previa Aprobación No. 63, llevado a cabo el día 19 de julio de 2023, se autorizó destinar los recursos de los rendimientos para adelantar el proceso de adquisición predial del inmueble objeto de oferta identificado con la Ficha Predial **No. CP3-UF3.1-SCN-001**.

En concordancia con lo enunciado, nos permitimos informarle que el corredor vial del proyecto se encuentra localizado en los departamentos de Caldas, Risaralda y Antioquia, iniciando desde la Virginia, la Manuela y terminando en la Pintada. Es así como el predio que es de su propiedad denominado "**Lote**", ubicado en la Vereda Los Planes, Municipio de Neira, Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. **174860000000000010093000000000**, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **110-6359** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira – Caldas, es intervenido por Proyecto Vial, para su respectiva adquisición, lo que motiva la presente Oferta Formal de Compra.

#### **A. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:**

Se trata de una franja de terreno la cual será segregada de un predio en mayor extensión denominado "Lote", ubicado en la Vereda Los Planes, Municipio de Neira, Departamento de Caldas, identificado con la Cédula Catastral No. 174860000000000010093000000000, Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-6359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira – Caldas; que conforme a la Ficha y el Plano Predial **No. CP3-UF3.1-SCN-001** se encuentra ubicada de la Abscisa Inicial 32+883,5 Km a la Abscisa Final 32+898,46 Km, de la margen IZQUIERDA, con una longitud efectiva de 14,96 metros y un área total requerida de **CERO HECTÁREAS CIENTO ONCE METROS CUADRADOS (0,0111 Ha)**.

#### **INCLUIDOS LOS SIGUIENTES CULTIVOS Y ESPECIES:**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Gramma	65,19	M2

Los linderos generales del predio se encuentran consignados en la Escritura Pública 1385 del 30 de junio de 1999 de la Notaría Quinta de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 004 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-6359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira – Caldas, así:

*"De un mojón ubicado al lado derecho de la zanja de desagüe de la carretera panamericana y en la orilla izquierda del río Tapias, hasta la obra transversal de desagüe de la carretera panamericana, ubicada al lado derecho de la vía Manizales hacia Irra, en una longitud de 32,47 metros; de allí, siguiendo por el costado derecho de la carretera Manizales – Irra, hasta el lindero con Alfonso Martínez Usma, en una longitud de 27,10 metros, de allí en línea recta perpendicular, siguiendo el lindero con el mismo Martínez Usma, hasta llegar al río Tapias, en una longitud de 17,27 metros, de allí tomando la orilla izquierda del río Tapias, hasta encontrar el mojón, punto de partida."*

#### **B. TRADICIÓN DEL INMUEBLE:**

La actual titular del derecho real de dominio sobre el predio objeto de la presente Oferta de Compra es la señora es **ADRIANA MORALES ACOSTA**, quien lo adquirió mediante adjudicación en sucesión de la causante ROSALBA ACOSTA GAITÁN, a través de Escritura Pública 1385 del 30 de junio de 1999 de la Notaría Quinta de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 004 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-6359 de la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Neira – Caldas. En la sucesión de la causante ROSALBA ACOSTA GAITÁN se realiza el trabajo de partición y adjudicación de bienes que hacían parte de la sociedad conyugal con el señor CIPRIANO HERNANDO MORALES GARCIA.

### C. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA REQUERIDA

Conforme a lo establecido en la Ficha Predial No. **CP3-UF3.1-SCN-001**, el área requerida del predio se discrimina así:

DOCUMENTO	ÁREA DE TERRENO	
Ficha Predial No. <b>CP3-UF3.1-SCN-001</b>	Total:	0,0700 Ha
	Requerida:	0,0111 Ha
	Remanente:	0,0000 Ha
	Sobrante:	0,0589 Ha
	<b>Total Requerida:</b>	<b>0,0111 Ha</b>

Así las cosas, el área requerida objeto de la presente Oferta Formal de Compra es de **0,0111 Ha**, las cuales se encuentran ubicadas dentro de los siguientes linderos específicos, conforme la Ficha Predial No. **CP3-UF3.1-SCN-001**:

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
<b>NORTE</b>	15,92	RIO TAPIAS (1 - 3)
<b>SUR</b>	18,04	ADRIANA MORALES ACOSTA – mismo predio (4 - 1)
<b>ORIENTE</b>	17,79	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (3 - 4)
<b>OCCIDENTE</b>	N/A	N/A

### D. PRECIO DE ADQUISICIÓN

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** para la adquisición del predio, de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial No. 9691 del 15 de mayo de 2023, elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; y en concordancia con lo contemplado en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de Julio de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, es el siguiente:

#### VALOR TERRENO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0111	Ha	\$ 61.000.000	\$ 677.100
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 677.100</b>

**VALOR CULTIVOS Y ESPECIES**

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Gramma	65,19	m2	\$5.961	\$388.598
<b>VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$388.598</b>
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>				<b>\$ 1.065.698</b>

**PRECIO TOTAL DE ADQUISICIÓN PARA EL PROPIETARIO:**

El valor total de la adquisición es la suma de **UN MILLÓN SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.065.698,00)**.

Dentro del avalúo comercial corporativo antes mencionado se encuentra incluida la indemnización por concepto de daño emergente correspondiente a los derechos notariales y de registro contemplados en la Resolución No. 898 del 2014, expedida por El Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y las demás normas que la modifiquen o la complementen, sin embargo, este valor no está incluido dentro de la Oferta de Compra, toda vez que tales valores serán cancelados directamente a las entidades correspondientes y serán asumidos por el Comprador.

Cabe resaltar que la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, actuando como Delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, una vez aceptada la presente Oferta Formal de Compra, queda presta a pactar las condiciones en cuanto forma de pago.

En correspondencia a la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Así mismo, el valor comercial de la franja objeto de Oferta se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica. Igualmente, se procedió al cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia.

**E. MEJORAS PROPIEDAD DE TERCEROS:**

Es importante precisar que, en el inmueble descrito anteriormente se encuentran unas mejoras pertenecientes a la señora **LUZ ESTELA MARTÍNEZ FLOREZ** identificada con cédula de ciudadanía 30.354.503 de Chinchiná, pero debido a que estas mejoras se encuentran ubicadas en terreno ajeno, se hace necesario incorporarlas a la Oferta Formal de Compra del predio principal con el fin de llevar a cabo el proceso de adquisición predial.

**CONSTRUCCIÓN ANEXA:**

**CA-1** Cerca en alambre de púa de 6 hiladas con postes en matarratón cada 1,50mts y h=1,80mts. **17,79 ml.**

**CULTIVOS Y ESPECIES:**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Aguacates	1	UND
Plátano	1	UND
Matarratón	1	UND

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** para la adquisición de esta mejora requerida, de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial No. 9691 del 15 de mayo de 2023, elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; y en concordancia con lo contemplado en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989, el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de Julio de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, es el siguiente:

#### VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXA

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1	Cerca en alambre de púa de 6 hiladas con postes en matarratón cada 1,50mts y h=1,80mts.	17,79	ml	\$ 31.529	\$ 560.901
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>					<b>\$ 560.901</b>

#### VALOR CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Aguacates	1	un	\$ 178.822	\$178.822
Plátano	1	un	\$ 26.823	\$26.823
Matarratón	1	un	\$ 44.705	\$44.705
<b>VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$250.350</b>

<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$ 811.251</b>
---------------------------	-------------------

El valor total de la mejora de la señora **LUZ ESTELA MARTÍNEZ FLOREZ** es la suma de **OCHOCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$811.251,00)**.

#### F. PROCEDIMIENTO APLICABLE:

El procedimiento para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, la Resolución No. 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de iniciar los trámites de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la presente Oferta Formal de Compra, la cual se surtirá en los términos establecidos en los Arts. 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Será obligación legal de esta Concesión, iniciar el proceso de expropiación vía judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un Contrato de Promesa de Compra y/o Escritura Pública.

Así mismo, el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, señala que, al pago del predio para la expropiación judicial, se realizará con el avalúo catastral y la indemnización que ya fue calculada en esta Oferta Formal de Compra.

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Predial, Plano Predial y Certificado del Uso de Suelo, como soporte de la viabilidad técnica; copia del Avalúo Comercial No. 9691 del 15 de mayo de 2023, elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; así como las normas relativas a la Enajenación Voluntaria y la Expropiación judicial.

Su pronunciamiento puede remitirse a la Oficina de Gestión Predial de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicada en la Calle 77 No. 21-43 de la ciudad de Manizales, teléfono (6) 8933766. Igualmente podrá remitirla a los correos electrónicos [contactenos@pacificotres.com](mailto:contactenos@pacificotres.com), [danielasoto@pacificotres.com](mailto:danielasoto@pacificotres.com), [lauraguzman@pacificotres.com](mailto:lauraguzman@pacificotres.com) o [andresorozco@pacificotres.com](mailto:andresorozco@pacificotres.com).

Cordialmente,



**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**  
**Representante Legal CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**  
**Firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**

Anexos: Copia Ficha y Plano Predial No. CP3-UF3.1-SCN-001.  
Copia Certificado de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio de Neira.  
Copia Avalúo Comercial No. 9691 del 15 de mayo de 2023, elaborado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.  
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública.

Elaboró: Daniela Soto Giraldo – Profesional 2 Jurídico Predial *DG*  
Revisó: Laura Guzmán Moncada – Coordinadora 1 Gestión Predial *LGM*  
Aprobó: María Alejandra Pareja Sierra – Directora de Gestiones *MPS*

**AVALUO COMERCIAL CORPORADO**  
**Avalúo No. 9691**

**PREDIO RURAL DENOMINADO LOTE  
VEREDA CUBA / LOS PLANES  
MUNICIPIO NEIRA / DEPARTAMENTO DE CALDAS**

Solicitante  
**CONCESIÓN PACÍFICO TRES**

Propietario  
**ADRIANA MORALES ACOSTA**

Fecha  
**15 de mayo de 2023**

	<b>CONTENIDO</b>	<b>Pág.</b>
<b>I.</b>	..... <i>Memoria Descriptiva</i>	3
<b>II.</b>	..... <i>Observaciones</i>	3
1.	..... Información General	4
2.	..... Documentos	6
3.	..... Información jurídica	6
4.	..... Descripción del sector	7
5.	..... Reglamentación Urbanística	9
6.	..... Descripción del inmueble o predio	11
7.	..... Métodos valuatorios	12
8.	..... Investigación económica indirecta	13
9.	..... Investigación directa	13
10.	..... Cálculos valor del terreno	14
11.	..... Cálculos valor de la construcción	15
12.	..... Cálculos valor anexos	15
13.	..... Cálculos valor especies y cultivos	15
14.	..... Consideraciones Generales	16
15.	..... Resultado de avalúo	18
16.	..... Daño emergente y Lucro Cesante	21
17.	..... Anexos	23

## I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** le asigna a los inmuebles evaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

## II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos a las áreas requeridas y remanentes consignados en la ficha de identificación y el Estudio de Títulos, suministradas por el Concesión Pacífico Tres.
- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Para la realización del presente avalúo el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas utilizó el método comparativo o de mercado, se basó en los datos de avalúos recientes de predios en este sector, en el estudio de zonas homogéneas Geofísicas y Geoeconómicas. Adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y consulta con expertos Avaluadores.

## 1. INFORMACION GENERAL

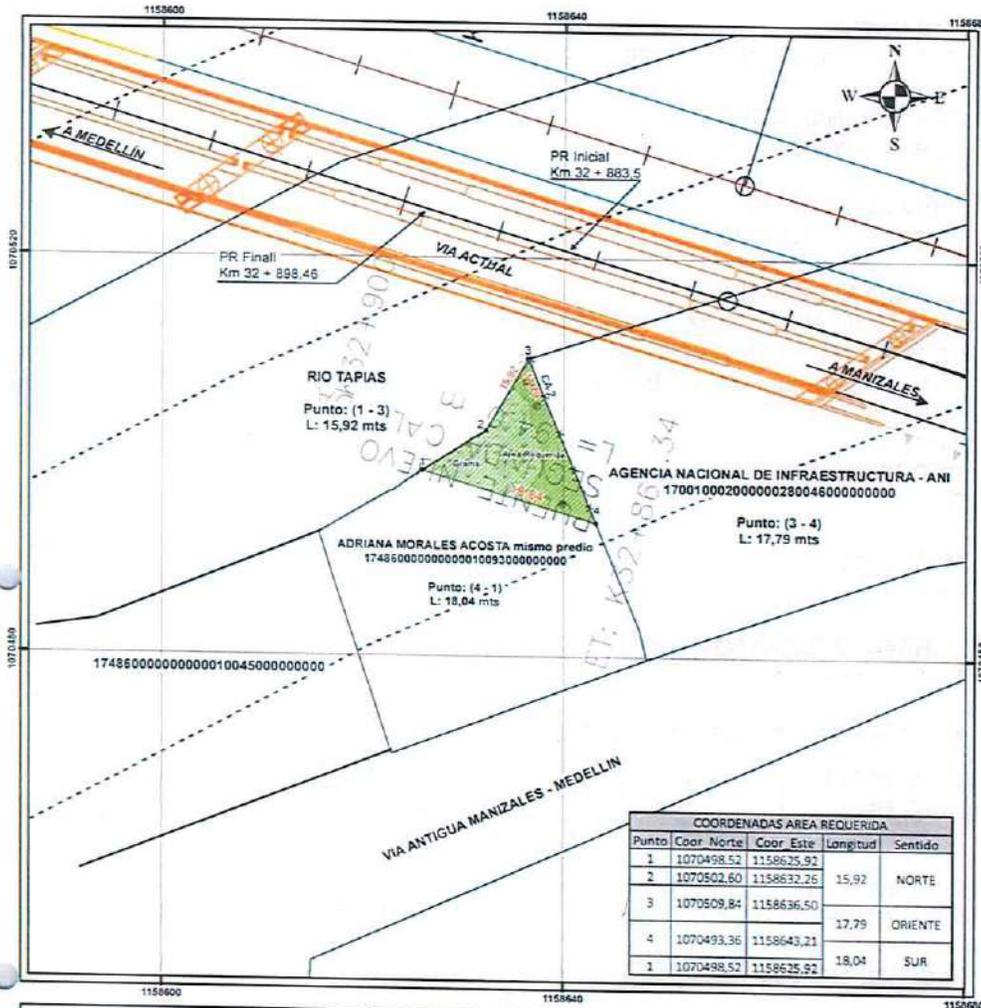
- 1.1 **SOLICITUD**  
CONCESIÓN PACÍFICO TRES, 19 de abril de 2023.
- 1.2 **TIPO DE INMUEBLE**  
Lote de terreno.
- 1.3 **TIPO DE AVALUO**  
Comercial Corporado.
- 1.4 **MARCO NORMATIVO**  
Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, Ley 1673 de 2013. El lucro cesante y el daño emergente se calcularon según lo establecido en la Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 1.5 **DEPARTAMENTO**  
Caldas.
- 1.6 **MUNICIPIO**  
Neira.
- 1.7 **VEREDA O CORREGIMIENTO**  
Cuba / Los Planes.
- 1.8 **ABSCISADO DE AREA REQUERIDA**
- |               |              |                   |           |
|---------------|--------------|-------------------|-----------|
| ABSC. INICIAL | 32+883,5 Km  | MARGEN            | Izquierda |
| ABSC. FINAL   | 32+898,46 Km | LONGITUD EFECTIVA | 14,96     |

**Fuente:** Ficha de identificación de las áreas requeridas y remanentes del predio, suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 08 de marzo de 2022.

**Nota:** Ver plano en la pagina 5 del presente informe.

- 1.9 **USO ACTUAL DEL INMUEBLE**  
Lote de terreno con cultivos y especies naturales.
- 1.10 **INFORMACION CATASTRAL**  
Número predial: 174860000000000010093000000000  
Área del terreno: 0 ha 967 m2  
Área construida: 0 m2  
Avalúo catastral: \$ 108.000

**Fuente:** Certificado catastral No. 6563-557210-43613-0 del 23 de febrero de 2023, del IGAC.



PROYECTO: CONCESION PAFICICO TRES	REVISION: 0															
DEPARTAMENTO: CALDAS	MUNICIPIO: NEIRA															
No PREDIO: CP3-UF3.1-SCN-001																
No CATAST: 17486000000000000100930000000000	PROPIETARIO:															
MAT: 110 - 6359	ADRIANA MORALES ACOSTA															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE AREAS (Ha)</th> </tr> <tr> <th>AREA REQ.</th> <th>AREA TOTAL:</th> <th>AREA CONST. (m2)</th> <th>AREA SOBANTE:</th> <th>AREA REMANENTE:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,0111</td> <td>0,0709</td> <td>0</td> <td>0,0583</td> <td>0,0000</td> </tr> </tbody> </table>		CUADRO DE AREAS (Ha)					AREA REQ.	AREA TOTAL:	AREA CONST. (m2)	AREA SOBANTE:	AREA REMANENTE:	0,0111	0,0709	0	0,0583	0,0000
CUADRO DE AREAS (Ha)																
AREA REQ.	AREA TOTAL:	AREA CONST. (m2)	AREA SOBANTE:	AREA REMANENTE:												
0,0111	0,0709	0	0,0583	0,0000												
UF: 3.1	FECHA ELABORACION: 8/03/2023	PLANO: 1 de 1														
ESCALA: 1:500 																
DISEÑO Y CALCULO: Sonia E. Gonzalez López		Vo. 0														

Concesión Pacifico Tres  
 Predio Rural denominado LOTE con número predial CP3-UF3.1-SCN-001A, Vereda Los Planes  
 Municipio de Neira - Caldas  
 Avalúo No.9691

- 1.11 **FECHA DE VISITA AL PREDIO**  
21 de abril de 2023.
- 1.12 **FECHA DEL INFORME DE AVALUO**  
15 de mayo de 2.023.

## 2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación:

- a) Certificado de Tradición No 110-6359, impreso el 13 de marzo de 2023, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Neira, Caldas.
- b) Certificado catastral No. 6563-557210-43613-0 del 23 de febrero de 2023, del IGAC.
- c) Certificados uso del suelo suscrito por la Secretaría de Planeación de Neira, señor Sebastián Herrera Duque del 07 de junio de 2022.
- d) Estudio de títulos de fecha 13 de marzo de 2023, suscrito por la Abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- e) Registro fotográfico del predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- f) Plano predial del Predio suministrado por la Concesión Pacífico Tres.
- g) Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 de 2014 con radicado CPT05-138-20230425003033 del 25 de abril de 2023.
- h) Otros:
  - POT del municipio de Neira aprobado por el Acuerdo Municipal 026 del 16/08/2000
  - Bases de datos de la Lonja y sus evaluadores.
  - Estudio Técnico de zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.

## 3. INFORMACION JURIDICA

- 3.1 **PROPIETARIO**  
ADRIANA MORALES ACOSTA

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad con número de matrícula inmobiliaria 110-6359, impreso el 13 de marzo de 2023, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas y estudio de títulos con fecha 13 de marzo de 2023, suscrito por la Abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacífico Tres.

- 3.2 **TITULO DE ADQUISICION**  
Escritura Pública No. 1385 del 30 de abril de 1999 de la Notaría Quinta de Manizales.

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad con número de matrícula inmobiliaria 110-6359, impreso el 13 de marzo de 2023, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de

Concesión Pacífico Tres  
Predio Rural denominado LOTE con número predial CP3-UF3.1-SCN-001A, Vereda.Los Planes <sup>6</sup>  
Municipio de Neira - Caldas  
Avalúo No.9691

Manizales, Caldas y estudio de títulos con fecha 13 de marzo de 2023, suscrito por la Abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacifico Tres.

**3.3 MATRICULA INMOBILIAR**  
No.110-6359

**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad, impreso el 13 de marzo de 2023, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas y estudio de títulos con fecha 13 de marzo de 2023, suscrito por la Abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacifico Tres.

**3.4 OBSERVACIONES JURIDICAS**

Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, se encontró que en la actualidad sobre el predio citado recae el siguiente gravamen y/o limitación al dominio.

- **GRAVAMEN: HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION**, constituida por MERY GÓMEZ DE ECHEVERRI en favor de la Caja Agraria, mediante Escritura Pública 2107 del 17 de octubre de 1977 de la Notaría Primera de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 001 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-6359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira - Caldas.
- **GRAVAMEN: HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION AMPLIACIÓN**, constituida por MERY GÓMEZ DE ECHEVERRI en favor de la Caja Agraria, mediante Escritura Pública 1890 del 17 de agosto de 1984 de la Notaría Cuarta de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 002 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-6359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira - Caldas.

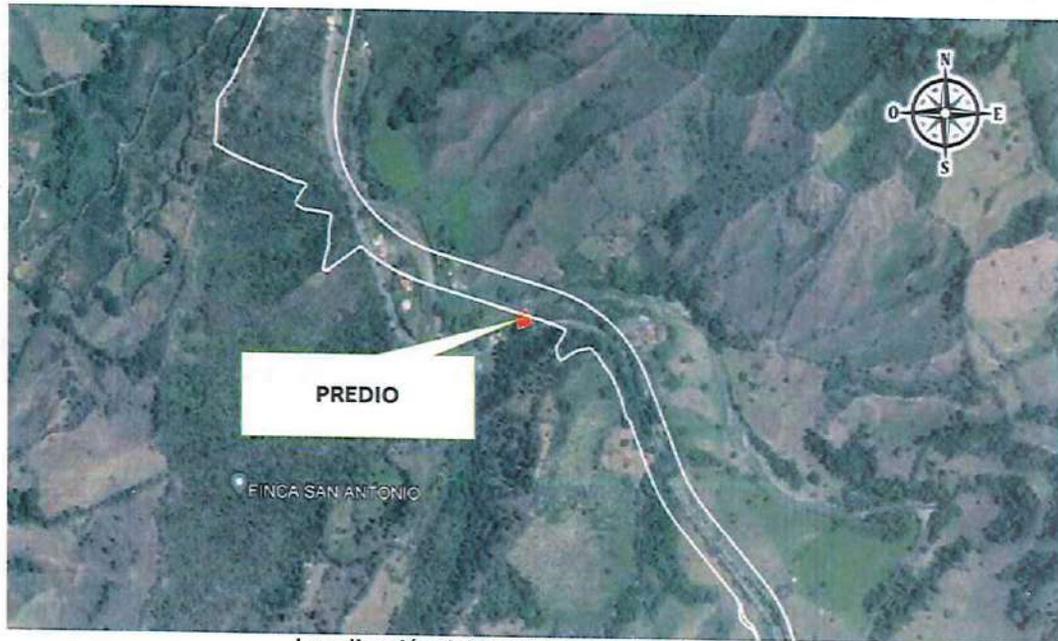
**Fuente:** Certificado de Tradición y Libertad con número de matrícula inmobiliaria 110-6359, impreso el 13 de marzo de 2023, por la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas y estudio de títulos con fecha 13 de marzo de 2023, suscrito por la Abogada Daniela Soto Giraldo, suministrado por la Concesión Pacifico Tres.

**4. DESCRIPCION DEL SECTOR**

**4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR**

El sector donde se encuentra este predio está localizado sobre la vía Manizales – Medellín en el sector entre Tres Puertas - Irra. Municipio de Neira, departamento de Caldas, específicamente así:

Por el Norte	Corregimiento de Irra, Municipio de Neira, departamento de Caldas.
Por el Sur	Sector Botija, Municipio de Manizales departamento de Caldas.
Por el Oriente	Vereda Cerrito y La Isla, municipio de Neira departamento de Caldas.
Por el Occidente	Vereda La Julia – Municipio de Neira departamento de Caldas.



Localización del inmueble en el sector

**4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE**

Predios destinados a la explotación agrícola entre ganadería y cultivos permanentes como guayaba y cítricos. Adicionalmente, vivienda campesina, establecimientos de comercio a escala zonal, hospedajes.

**4.3 TOPOGRAFÍA**

Pendiente plana del 0 - 7%.

**4.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS**

Clima cálido. Temperatura promedio: 24°C, Precipitación: 2.000-2.500 mm/ año, Altitud: entre 900 a 1000 metros sobre el nivel del mar.

**4.5 CONDICIONES AGROLÓGICAS**

**CLASE IV:** Son suelos con pendientes muy pronunciadas entre 12 y 20% por lo que los cultivos que pueden desarrollarse allí son muy limitados. Presentan susceptibilidad severa a la erosión y procesos erosivos fuertes como surcos, cárcavas, soliflucción y remociones en masa.

Son suelos superficiales con poca profundidad efectiva, baja retención de humedad, muy baja fertilidad natural, drenaje impedido, texturas pesadas con problemas de sobresaturación aun después del drenaje, salinidad, alcalinidad o acidez severas y moderados efectos adversos de clima.

En zonas húmedas pueden cultivarse en ciclos largos de rotación, mientras que en zonas Semiáridas solo son propicios para pastos, su uso más adecuado es para plantaciones forestales.

**Clase VI:** Suelos con relieve similar a la Clase IV o de relieve escarpado, o fuertemente quebrado. Para éstos, las pendientes serán del 25 a 600%. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta el 80%, moderada hasta el 300/o y severa hasta el 20%. Profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Salinidad hasta en un 60% para suelos salinos y salino sódicos. Drenaje natural excesivo a muy pobre.

Encharcamiento hasta de 90 días acumulados por año. Inundaciones entre 2 a 4 meses por año, retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados, en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia. Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas.

**Fuente:** Clasificación agrologica de los suelos adoptada por el IGAC y el INCORA.

**4.6 SERVICIOS PÚBLICOS**

El sector posee servicios básicos de energía eléctrica y acueducto con aguas del acueducto de Manizales.

**4.7 SERVICIOS COMUNALES**

Estos básicamente se ubican en el municipio de Manizales.

**4.8 VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE**

**ACCESO VIAL:** Se toma la vía Panamericana entre Manizales y Tres Puertas hasta el Km 30. En un primer tramo vía de Manizales a la Trinidad con cuatro carriles, con pavimento flexible en aproximadamente 12 km. De la Trinidad a la Manuela vía de dos carriles con pavimento flexible en aproximadamente 5 km, tramo de la Manuela Sector Tres puertas, doble calzada en 7 km, del sector Tres Puertas al predio vía de dos carriles con pavimento flexible en aproximadamente 19 km.

**TRANSPORTE:** Interdepartamental y departamental en buses, busetas y taxis con altas y medias frecuencias y, vereda en camperos con frecuencias baja.

**5. REGLAMENTACION URBANISTICA**

**5.1 ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS**

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Neira adoptado mediante el Acuerdo 026 del 06/08/2000, este predio se encuentra clasificado en suelo rural.

**5.2 CLASIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

Rural.

**5.3 NORMAS GENERALES**

**ARTICULO 54:** SUELO RURAL "SR": Queda definido en el municipio para esta categoría, los terrenos no aptos para el uso urbano y que por razones de oportunidad son destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades

análogas. El municipio cuenta con 39 veredas (Mapa N° 26), dentro de las cuales se encuentran sectores reconocidos, tales como:

**San Pablo** (sector Buenos Aires y La Matilde), **La Mesa** (sector la Concha y Alto El Roble), **Buenos Aires** (sector Verdun, La campana, Ventiaderos y Puerto Guacaica), **Pueblo Rico** (sector La Guajira), **Pueblo viejo** (sector Plaza Vieja), **El Limón** (sector El Guineo), **El Jardín** (sector La Estufa), **La Gregorita** (sector Barcinal y Barro Blanco), **Ceilán** (sector Alto y Bajo Ceilán), **Trocaderos**, **Pan de Azúcar** (sector Morro Azul y Hoyo Frío), **Cardal** (sector Las Peñas y Cardalito), **Felicía**, **Tareas**, **El Descanso** (sector El Empalme y El Madroño), **Los Zainos** (sector Tres esquinas), **Cantadelicia** (Sector Dantas), **Aguacatal**, **Cholo**, **Armenia**, **El Río** (sector Palermo, Magallanes y Juntas), **El Higuerón** (sector La Quebra, El Portillo y El Salado), **El Crucero** (sector Fonditos y El Faro), **Llanogrande**, **El Laurel**, **El Zanjón**, **El Corozo**, **El Yunque**, **La Esperanza**, **La Isla** (sector Guadualito), **San José** (sector Agrovilla y Changay), **Cuba** (sector Vaticano, El Bosque, Las Torres), **Tapias-Irra** (sector El Bohío), **Santa Isabel**, **Guacaica**, **Chupaderos**, **Mangabonita**, **Quebradanegra** y **La Cristalina**.

**ARTICULO 60:** ZONA DE CONSERVACION ACTIVA "ZCA", son lugares donde existen recursos en explotación, los cuales deben ser aprovechados de manera sostenible.

**ARTICULO 61:** Queda determinada como Zona de Conservación Activa, aquella que se encuentra aledaña a las orillas de los ríos y quebradas que atraviesan el municipio en una ronda de hasta 50 metros desde la ultima cota de inundación para los ríos y hasta de 30 metros para las quebradas. La zona de Conservación Activa con relación a la explotación de material de arrastre y otros minerales estará sujeta a lo dispuesto en el documento técnico anexo a este decreto en el numeral 3.4 de las áreas de producción agropecuaria, forestal y minera en el punto 3.4.6 y 3.4.7 (Mapa N° 22)

**ARTICULO 62:** En la Zona de conservación activa, se permitirán los siguientes usos:

**1. USO PRINCIPAL**

Recorridos turísticos  
Recorridos agroecológicos  
Reserva producción de agua para consumo y/o generación de energía..

**2. USO COMPATIBLE**

Zonas de recreación y esparcimiento.

**3. USO CONDICIONADO**

Explotación del subsuelo.  
Explotación minera y de material de arrastre.

**PARAGRAFO:** Para toda explotación de los recursos naturales se tendrán en cuenta los lineamientos de la ley 99 de 1993, además de contar con el visto bueno de CORPOCALDAS.

**6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO**

**6.1 UBICACIÓN**

El lote de predio se encuentra ubicado en la vereda Colombia, Corregimiento Colombia, en el municipio de Manizales sobre la vía que comunica la ciudad de Manizales con la ciudad de Medellín, sector Tres Puertas – Kilometro 41.

**6.2 AREA DEL TERRENO**

<b>AREA TOTAL TERRENO</b>	0,0700	Ha
<b>AREA REQUERIDA</b>	0,0111	Ha
<b>AREA REMANENTE</b>	0,0000	Ha
<b>AREA SOBRANTE</b>	0,0589	Ha
<b>AREA TOTAL REQUERIDA</b>	<b>0,0111</b>	Ha

Fuente: Ficha de identificación de las áreas requeridas y remanentes del predio, suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 08 de marzo de 2023.

**6.3 LINDEROS**

LINDEROS	LONGITUD (M)	COLINDANTES
NORTE	15,92	RIO TAPIAS (1 - 3)
SUR	18,04	ADRIANA MORALES ACOSTA - mismo predio (4 - 1)
ORIENTE	17,79	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI (3 - 4)
OCCIDENTE	N/A	N/A

Fuente: Ficha de identificación de las áreas requeridas y remanentes del predio, suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 08 de marzo de 2023.

**6.4 VIAS DE ACCESO AL PREDIO**

Vía Nacional Manizales Medellín sector Tres Puertas – Irra.

**6.5 SERVICIOS PUBLICOS**

El predio cuenta el servicio de Acueducto y Energía Eléctrica.

**6.6 UNIDADES FISIOGRAFICAS**

UNIDAD FISOGRÁFICA	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA DE USO	CLASE AGROLÓGICA
1	Plana 0% al 3%	Lote de terreno con cultivo y especies	Rural Disperso	IV-VII

**6.7 AREAS CONSTRUIDAS**

No aplica teniendo en cuenta que en los insumos suministrados no se consignan construcciones principales en el área objeto de valoración.

**Fuente:** Ficha de identificación de las áreas requeridas y remanentes del predio, suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 08 de marzo de 2023.

**6.8 CARASTERISTICAS CONSTRUCTIVAS**

No aplica.

**6.9 ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES**

No aplica.

**6.10 CULTIVOS Y ESPECIES**

**6.10.1** Las siguientes especies pertenecen a la propietaria **Adriana Morales Acosta**.

DESCRIPCIÓN	CANT	UN
Gramma	65,19	m2

**6.10.2** Las siguientes especies pertenecen a la mejorataria **Luz Estela Martinez Florez**.

DESCRIPCIÓN	CANT	UN
Aguacates	1	un
Plátano	1	un
Matarratón	1	un

**Fuente:** Ficha de identificación de las áreas requeridas y remanentes del predio, suministrada por la Concesión Pacífico Tres de fecha 08 de marzo de 2023.

## 7. METODOS VALUATORIOS

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el método de comparación y de mercado y el método de costo de reposición de acuerdo con lo establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen:

**Artículo 1- Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Para el caso que nos ocupa, solo pudimos encontrar en la zona una oferta de predio en venta confiable, por lo que nos apoyamos en una encuesta con Valuadores para completar y deducir el valor adoptado.

**Artículo 3 - Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

**Artículo 9. Consulta a expertos evaluadores o encuestas.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados. La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado. Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y, cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

**PARÁGRAFO.** En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

## 8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 **RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS**  
No aplica.

8.2 **DEPURACIÓN DEL MERCADO**  
No aplica.

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1 **PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)**  
Para la determinación del valor comercial del terreno, se realizó una investigación de mercado en el sector sobre ofertas de predios clasificados en suelo de protección, teniendo

en cuenta el Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1º de la Resolución 620 del 2.008 del IGAC), no obstante, debido a que no se encontraron ofertas de venta de este tipo de bienes inmuebles, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor.

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560	\$62,000,000
Hilda María Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$60,000,000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$60,000,000
Ana Lucía Bernal Escobar	Avaluador	3148141931	\$62,000,000

*Yo, José Fernando Cardona Gomez con c.c. 10.236.586, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.*

## 10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

### 10.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (METODO DE COMPARACIÓN)

En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. Por lo anterior, y siguiendo las normas de la Resolución 620 de 2008 del IGAC en su Artículo 9, se procedió a realizar consultas a personal especializado en el tema de valores de tierra y conocedores del mercado del sector.

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560	\$62,000,000
Hilda María Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$60,000,000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$60,000,000
Ana Lucía Bernal Escobar	Avaluador	3148141931	\$62,000,000
PROMEDIO			\$ 61,000,000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1,154,701
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			1.89%
LIMITE SUPERIOR			\$ 62,154,701
LIMITE INFERIOR			\$ 59,845,299

De acuerdo con lo consignado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a esta muestra. Donde se obtuvo un promedio de \$61.000.000, una desviación estándar de \$1.154.701, con un coeficiente de variación del 1.89%, adicionalmente un límite superior de \$62.154.701 y un límite inferior de \$59.845.299. Para la franja de terreno localizada en suelo de protección se adopta un valor por hectárea de **\$61.000.000**.

**10.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE**

**VALOR DEL TERRENO**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0111	Ha	\$ 61.000.000	\$ 677.100
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 677.100</b>

SON EN TOTAL: SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS MONEDA CORRIENTE.

**10.3 EJERCICIOS RESIDUALES**

No aplica.

**11. CALCULOS VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

**11.1 VALOR DE REPOSICION**

No aplica teniendo en cuenta que en los insumos suministrados no se consignan construcciones principales en el área objeto de valoración.

**11.2 DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)**

No aplica.

**12. CALCULOS VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**

**12.1 VALOR DE REPOSICION**

12.1.1 Las siguientes construcciones anexas pertenecen a la mejorataria **Luz Estela Martinez Florez.**

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR DE REPOSICIÓN
CA-1	Cerca en alambre de púa de 6 hiladas con postes en matarratón cada 1,50mts y h=1,80mts.	17,79	ml	\$ 34.230

**12.2 DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)**

CP3-UF3.1-SCN-001									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA-1	5	50	10,00%	2	7,89%	\$ 34.230	\$2.701	\$31.529	\$ 31.529

**13. CALCULOS VALOR DE LOS CULTIVOS Y ESPECIES**

**13.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES**

Se consultó base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, la cual consiste en un listado de diferentes especies arbóreas, con sus correspondientes valores, y es producto de la investigación en diferentes entidades públicas que manejan temas de reforestación y

ambiental, además de indagar en diferentes viveros de la región y consultar con el equipo de agrónomos que hacen apoyo a la Lonja en estos temas.

Los valores de plantas y especies en general se realizó consultas en viveros de la región, Raúl Van Den En den Celular 312 259 0537, Vivero Forestal 310 835 2313, Vivero los Cerezos celular 310 426 0517. Para el caso de los cultivos permanentes y semi permanentes se realizó un estudio con el Ingeniero Agrónomo Marco Aurelio Villegas Arenas, celular 314 631 5684 y con el Ingeniero y Especialista en Finanzas Marcelo Giraldo Hurtado celular 312 851 9353, además de la información y datos del Ministerio de Agricultura, datos de censos agropecuarios, investigación y consulta con profesionales para cultivos y un estudio al respecto del IICA – Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Los Cultivos y especies en general se encuentran en buen estado. Los Cultivos y especies en general se encuentran en buen estado.

13.1.1 Las siguientes especies pertenecen a la propietaria **Adriana Morales Acosta**.

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO
Gramma	65,19	m2	\$ 5.961

13.1.2 Las siguientes especies pertenecen a la mejorataria **Luz Estela Martinez Florez**.

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO
Aguacates	1	un	\$ 178.822
Plátano	1	un	\$ 26.823
Matarratón	1	un	\$ 44.705

#### 14. CONSIDERACIONES GENERALES

Predio ubicado en el suelo rural del Municipio de Manizales, a 48 km de la ciudad, con frente sobre la vía Manizales – Medellín sector Kilometro 41 – Irra.

En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. Para efectos de la investigación indirecta de esta zona, sólo se lograron establecer ofertas de lotes en condominios. Por lo anterior, y siguiendo las normas de la resolución 620 de 2008 del IGAC en su artículo 9, se procedió a realizar consultas a personal especializado en el tema de valores de tierra y conocedores del mercado del sector.

Se consultó base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, la cual consiste en un listado de diferentes especies arbóreas, con sus correspondientes valores, la cual es producto de la investigación en diferentes entidades públicas que manejan temas de reforestación y ambiental, además de indagar con diferentes viveros de la región.

Los valores de plantas y especies en general se realizó consultas en viveros de la región, Raúl Van Den Enden Celular 312 259 0537, Vivero Forestal 310 835 2313, Vivero los Cerezos celular 310 426 0517. Para el caso de los cultivos permanentes y semi permanentes se realizó un estudio con el Ingeniero Agrónomo Marco Aurelio Villegas Arenas, celular 314 631 5684 y con el Ingeniero

y Especialista en Finanzas Marcelo Giraldo Hurtado celular 312 851 9353, además de la información y datos del Ministerio de Agricultura, datos de censos agropecuarios, investigación y consulta con profesionales para cultivos y un estudio al respecto del IICA – Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural. Los Cultivos y especies en general se encuentran en buen estado.

El sector no presenta problemas actuales relacionados con el orden público. EL inmueble no cuenta con gravámenes y/o limitaciones al dominio.

Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, se encontró que en la actualidad sobre el predio citado recae el siguiente gravamen y/o limitación al dominio.

GRAVAMEN: HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION, constituida por MERY GÓMEZ DE ECHEVERRI en favor de la Caja Agraria, mediante Escritura Pública 2107 del 17 de octubre de 1977 de la Notaría Primera de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 001 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-6359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira - Caldas.

GRAVAMEN: HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION AMPLIACIÓN, constituida por MERY GÓMEZ DE ECHEVERRI en favor de la Caja Agraria, mediante Escritura Pública 1890 del 17 de agosto de 1984 de la Notaría Cuarta de Manizales, debidamente registrada en la anotación No. 002 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 110-6359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira - Caldas.

El lucro cesante y el daño emergente se calcularon según lo establecido en la Resolución 898 y 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

### 15. RESULTADOS DE AVALUO

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

#### PROPIETARIA ADRIANA MORALES ACOSTA

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0111	Ha	\$ 61.000.000	\$ 677.100
VALOR TOTAL TERRENO				\$ 677.100

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Gramas	65,19	m2	\$5.961	\$388.598
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$388.598

VALOR TOTAL AVALÚO				\$ 1.065.698
--------------------	--	--	--	--------------

SON EN TOTAL: UN MILLON SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE.

**MEJORATARIA LUZ ESTELA MARTINEZ FLOREZ**

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CA-1	Cerca en alambre de púa de 6 hiladas con postes en matarratón cada 1,50mts y h=1,80mts.	17,79	ml	\$ 31.529	\$ 560.901
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>					<b>\$ 560.901</b>

DESCRIPCIÓN	CANT	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Aguacates	1	un	\$ 178.822	\$178.822
Plátano	1	un	\$ 26.823	\$26.823
Matarratón	1	un	\$ 44.705	\$44.705
<b>VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES</b>				<b>\$250.350</b>

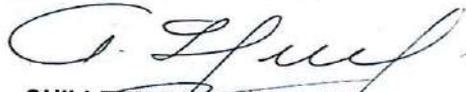
<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>	<b>\$ 811.251</b>
---------------------------	-------------------

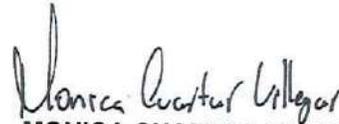
**SON EN TOTAL: OCHOCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE.**

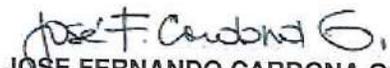
VALOR TOTAL TERRENO, CONSTRUCCIONES, CONSTRUCCIONES ANEXAS, ESPECIES Y CULTIVOS PREDIO CP3-UF3.1-SCN-001.

VALORES TOTALES DEL AVALÚO	
VALOR TERRENO	\$ 677.100
VALOR CONSTRUCCIONES	\$ -
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 560.901
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 638.948
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 1.876.949

SON EN TOTAL: UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.

  
GUILLERMO HURTADO MEJIA  
Representante Legal

  
MONICA CUARTAS VILLEGAS  
Gerente

  
JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ  
Avaluador RAA-AVAL-10236586

  
ACISCLO BURGOSARMIENTO  
Representante Comité de Avalúos

Manizales, mayo 15 de 2023

## 16. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

El daño emergente y lucro cesante se calcularon según lo establecido en el artículo 17 y 18 de la Resolución 898 de agosto de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 5 de la Resolución 1044 de septiembre de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE				
RESOLUCIÓN 898 Y 1044 DE 2014 DEL IGAC				
ITEM	DESCRIPCION	Aplica	No Aplica	Anexos
<b>Artículo 17 - Daño Emergente</b>				
1	Notariado y Registro	X		
2	Desmonte, Embalaje, Traslado y Montaje de bienes muebles		X	
3	Desconexión de servicios públicos		X	
4	Arrendamientos y/o almacenamiento provisional		X	
5	Impuesto predial		X	
6	Adecuaciones de áreas remanentes		X	
7	Perjuicios derivados de la terminación de contratos		X	
<b>Artículo 17 - Lucro Cesante</b>				
1	Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		X	
2	Perdida de utilidad por otras actividades económicas		X	

### 16.1 NOTARIADO Y REGISTRO

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registró entre otros a los siguientes trámites:

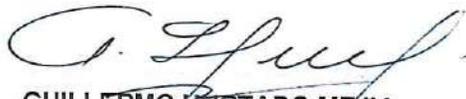
- Escritura Pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO			
PREDIO No.	CP3-UF3.1-SCN-001		
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	1.065.698	
CONCEPTO	COMPRADOR		VENDEDOR
<b>DERECHO NOTARIAL</b>			
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$	1.652	\$ 1.652
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$	33.100	\$ 33.100
COPIA ORIGINAL (Promedio 400 hojas)	\$	820.000	\$ 820.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 20 hojas)	\$	41.000	\$ 41.000
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$	157.500	\$ 157.500
<b>SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL</b>	<b>\$</b>	<b>1.053.252</b>	<b>\$ 1.053.252</b>
IVA 19%			\$ 400.236
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$	12.000	\$ 12.000
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$	12.000	\$ 12.000
<b>TOTAL DERECHO NOTARIAL</b>			<b>\$ 2.554.739</b>

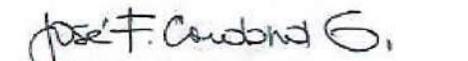
DERECHO DE REGISTRO			
BOLETA DE RENTAS	\$	2.664	\$ 2.664
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$	62.700	\$ 62.700
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$	11.025	\$ 11.025
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$	25.100	\$ 25.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$	7.200	\$ 7.200
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$	19.200	
SISTEMATIZACIÓN	\$	1.733	\$ 1.733
<b>TOTAL DERECHO REGISTRAL</b>			<b>\$ 240.044</b>
<b>TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$ 2.794.784</b>

NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.

SON EN TOTAL: DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE.

  
GUILLERMO HURTADO MEJIA.  
Representante Legal

  
MONICA CUARTAS VILLEGAS  
Gerente

  
JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ  
Avaluador RAA-AVAL-10236586

  
ACISCLO BURGOSARMIENTO  
Representante Comité de Avalúos

Manizales, mayo 15 de 2023

17. DOCUMENTACIÓN O INFORMACIÓN ANEXA  
ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Registro No. 1



VISTA DEL SECTOR

Registro No. 2



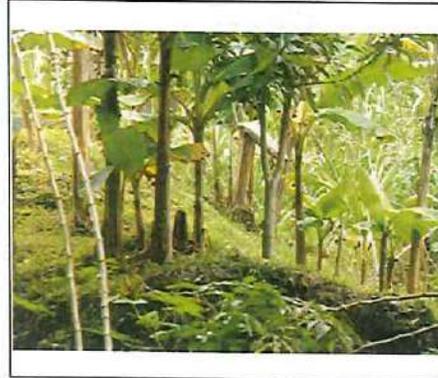
VISTA DEL SECTOR

Registro No. 3



VISTA LOTE

Registro No. 4



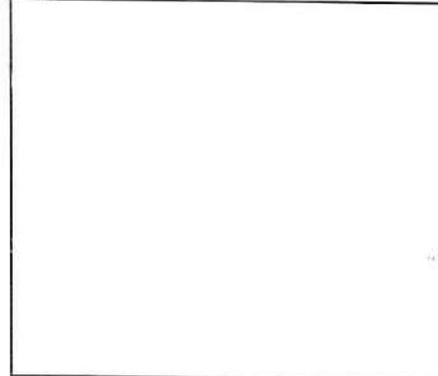
VISTA LOTE

Registro No. 5



VISTA LOTE

Registro No. 6



ANEXO 2. PRESUPUESTOS CONSTRUCCIONES ANEXAS.

Cerca en alambre de púa de 6 hiladas con postes en matarratón cada 1,50mts y h=1,80mts.						
ITEM	Cant	UN	Valor unit	Equipo	Material	Gente
Rocería y limpieza	0,13	M2	\$ 1.726		\$ 216	
Excavación manual en tierra (incluye retiro)	0,04	M3	\$ 59.785		\$ 2.242	
Alambre de púas Cal. 12.5 (Rollo de 200m)	6,30	M	\$ 687		\$ 4.328	
Grapas para cerca	0,08	KG	\$ 5.541		\$ 443	
Matarratón	0,67	UN	\$ 30.000		\$ 20.000	
Oficial	0,05	DIA	\$ 140.013			\$ 7.001,00
<b>COSTO</b>			<b>\$ 34.230</b>			
		<b>UN</b>		<b>\$ 0</b>	<b>\$ 27.229</b>	<b>\$ 7.001,00</b>

### ANEXO 3. RAA AVALUADORES

Concesión Pacifico Tres  
Predio Rural denominado LOTE con número predial CP3-UF3.1-SCN-001A, Vereda Los Planes  
Municipio de Neira - Caldas  
Avalúo No.9691

RAA AVALUADOR JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ



PIN de Validación: a7130aae



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10236586, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10236586.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
23 Mar 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
23 Dic 2021

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
22 Jun 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
23 Dic 2021

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
04 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: a7130sae



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
02 Jul 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
02 Jul 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
02 Jul 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motolricidos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
04 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a71302aae



**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
04 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
04 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
04 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
04 Ene 2022

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a7130a3e



Fecha de inscripción 04 Ene 2022	Regimen Régimen Académico
<b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b>	
<b>Alcance</b>	
• Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	
Fecha de inscripción 04 Ene 2022	Regimen Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3036, vigente hasta el 30 de Enero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0761, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS  
Dirección: CARRERA 21C #53-34  
Teléfono: 3113005769  
Correo Electrónico: [josefernandocardona@gmail.com](mailto:josefernandocardona@gmail.com)

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial  
Arquitecto - Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10236586.

Página 4 de 5



PIN de Validación: a7130aae



<https://www.raa.org.co>



El(la) señor(a) **JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a7130aae

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUADOR GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA



PIN de Validación: a4e30a51



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4325184, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-4325184.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>			
Fecha de inscripción 13 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 04 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>			
Fecha de inscripción 13 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 04 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li></ul>			
Fecha de inscripción 14 Mayo 2021	Regimen Régimen Académico		

Página 1 de 6



PIN de Validación: a4d30a61



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
17 Oct 2017

Regimen  
Regimen Académico

**Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Regimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Regimen Académico

- Avances de obras

Fecha de inscripción  
05 Jun 2019

Regimen  
Regimen Académico

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehiculos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.



PIN de Validación: a4d30a61



Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 12 Intangibles**



PIN de Validación: a4d30a61



**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles.Especiales**

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
14 Mayo 2021

Regimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0419, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Marzo de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA:** Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0274, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Marzo de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

**NOTA:** Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

**NOTA:** LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA

Página 4 de 6



PIN de Validación: a4d30a61



VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MANIZALES, CALDAS  
Dirección: CARRERA 23 # 25-61 OF 1006  
Teléfono: 3104157315  
Correo Electrónico: guillermohurtadom@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4325184.

El(la) señor(a) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a4d30a61

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez

Página 5 de 6



PIN de Validación: a4e30a61



Representante Legal

## RAA AVALUADOR ACISCLO BURGOS SARMIENTO



PIN de Validación: bd340afa



https://www.raa.org.co



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA  
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ACISCLO BURGOS SARMIENTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10215950, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10215950.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ACISCLO BURGOS SARMIENTO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>			
Fecha de inscripción 21 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 06 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>			
Fecha de inscripción 28 Jul 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 06 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
<b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b>			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li></ul>			
Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico		

Página 1 de 5



PIN de Validación: bd34031a



<p><b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li></ul> <p>Fecha de inscripción: 17 Oct 2017      Regimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li></ul> <p>Fecha de inscripción: 22 Abr 2021      Regimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Centros Comerciales, Hoteles, Colegios, Hospitales, Clínicas, Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores</li></ul> <p>Fecha de inscripción: 22 Abr 2021      Regimen: Régimen Académico</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Avances de obras</li></ul> <p>Fecha de inscripción: 05 Jun 2019      Regimen: Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li></ul>



PIN de Validación: bd340ata



Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

**Categoría 12 Intangibles**



PIN de Validación: bd340e1a



**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
22 Abr 2021

Régimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0054, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0477, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACA RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: MANIZALES, CALDAS  
Dirección: CARRERA 23 # 25-61 OF 302  
Teléfono: 3146782670  
Correo Electrónico: aburgosol@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial  
Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.



PIN de Validación: bd340afa



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ACISCLO BURGOS SARMIENTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10215950. El(la) señor(a) ACISCLO BURGOS SARMIENTO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bd340afa

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Formulario: CPT- CORRESPONDENCIA ENVIADA

Radicado: CPT05-PREDIAL138-20230425003033

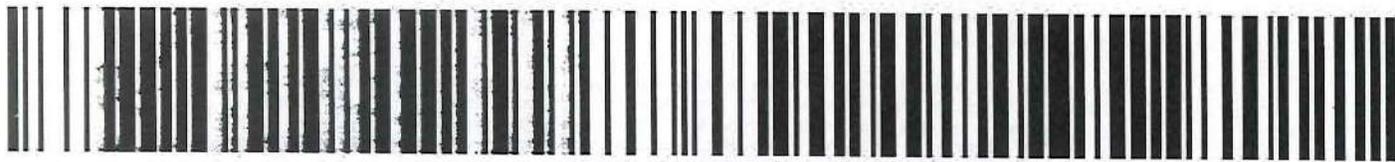
Fecha: 25/04/2023 08:46:10 a. m.

Usuario: danielasoto

NIT/EMPRESA DESTINATARIO: 52330663 | ADRIANA MORALES ACOSTA

CONTRACTUAL: SI

Fecha generación: 25/04/2023 08:46:40 a. m.



CPT05-PREDIAL138-20230425003033

Manizales,

Señora

**ADRIANA MORALES ACOSTA**

Propietaria del predio CP3-UF3.1-SCN-001

Lote, Vereda Los Planes, Municipio de Neira – Caldas  
Neira – Caldas

**REFERENCIA:** *Contrato de Concesión bajo esquema APP Nro. 005 del 10 de septiembre de 2014 cuyo objeto es la elaboración de los Estudios y Diseños, Financiación, Construcción, Mejoramiento, Rehabilitación, Gestión Social, Predial y Ambiental, Operación y Mantenimiento de la Concesión Autopista Conexión Pacífico 3, del Proyecto "Autopistas para la Prosperidad".*

**ASUNTO:** *Solicitud documental para aplicación de la Resolución 898 del 2014 -Resolución 1044 de 2014. Ficha predial CP3-UF3.1-SCN-001.*

Cordial Saludo,

La **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, como delegatario de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**, entidad adscrita al Ministerio de Transporte, al amparo del Contrato de Concesión de la referencia, dentro del proceso de Gestión y Adquisición Predial, a la luz de la Resolución No. 898 de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, modificada por la Resolución No. 1044 de 2014; de manera atenta le solicita a usted, en quien recae el derecho real de dominio del predio y posible beneficiario de la indemnización por concepto de **daño emergente y lucro cesante**, a fin de que remitan todos los documentos con la información tributaria y contable que soporten las actividades económicas que realizan en el inmueble **ubicado en la Vereda Los Planes, en el Municipio de Neira del Departamento de Caldas, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 110-6359 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira, Ficha Catastral 1748600000000010093000000000 y Ficha Predial Nro. CP3-UF3.1-SCN-001**, a las oficinas de la **CONCESIÓN PACÍFICO TRES S.A.S.**, ubicadas en la Calle 77 No. 21 – 43 del Barrio Milán de la ciudad de Manizales, igualmente podrá remitirla a los correos electrónicos [contactenos@pacificotres.com](mailto:contactenos@pacificotres.com) y/o [danielasoto@pacificotres.com](mailto:danielasoto@pacificotres.com); dentro de los (10) días hábiles luego de recibida la presente comunicación<sup>1</sup>.

Dicho lo anterior y en cumplimiento de la norma anteriormente enunciada, le informamos que, si en el inmueble en donde funge usted como propietario o mejoratario se realiza una actividad industrial y por efecto de la enajenación total o parcial del mismo con nosotros como firma delegataria de la ANI, se deben trasladar los muebles que conforman la unidad industrial para continuar con dicha actividad, debe enviar los documentos y/o cotizaciones que soporten los costos de dicho traslado.

<sup>1</sup> **Resolución No. 898 de 2014 modificado por la Resolución No. 1044 de 2014. Artículo 5, párrafo 1o.** La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la entrega de la documentación que pretendan hacer valer para el cálculo de la misma. La cual deberá ser entregada a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes al recibo del requerimiento, y solo con base en esta se efectuará el cálculo de la indemnización.

Así mismo, debe usted verificar si se encuentra dentro de las condiciones que se enunciarán a continuación, para que aporte los documentos que aplique según el caso, veamos:

### 1. Titulares de Contratos que dependen del predio y Titulares de otras actividades económicas:

Presentar Nombres y Apellidos completos y fotocopia de cédula de personas naturales que realicen actualmente en el predio, actividades agrícolas, pecuarias, de hotelería y turismo, comerciales, industriales o de arrendamientos y deban trasladar o suspender definitivamente dichas actividades por la adquisición predial.

Presentar Razón Social con NIT de personas jurídicas que realicen actualmente actividades agrícolas o comerciales e industriales en el predio y deban trasladar o suspender definitivamente dichas actividades, adjuntar fotocopia de cédula de representante legal, RUT, Registro Mercantil, Certificado de Inscripción como contribuyente de impuesto de Industria Comercio Avisos y Tableros.

Es pertinente indicar que, se deberá demostrar la relación que tiene cada titular de contratos de arrendamiento o actividades económicas con el predio; es decir, la calidad que le otorga derechos sobre el predio (Propietario, Mejoratarario, Poseedor, Heredero, Arrendador, Arrendatario, Usufructuario entre otros).

### 2. Contratos cuyo objeto dependa del predio:

Si por el requerimiento predial se deben suspender definitivamente contratos de arrendamiento del terreno y/o de viviendas, locales comerciales, casas fincas u otros, el arrendador debe aportar:

Copia física del Contrato de arrendamiento (u otros) debidamente diligenciado, completo, legible, con firmas de las partes intervinientes.

### 3. Otras Actividades Económicas que se afecten por la compra del predio:

Cuando la adquisición predial que se adelante afecte actividades económicas agropecuarias, comerciales, industriales, de hotelería y turismo, entre otras, de manera que deban suspenderse definitivamente, los titulares de la actividad deberán aportar:

Para personas naturales que no declaren renta:

- Certificado de ingresos mensuales expedido por un Contador Público con tarjeta profesional, donde especifique el valor de los ingresos **netos**, es decir, los resultantes de descontar los gastos propios del negocio afectado que se reporte.
- Copia de cédula del titular de la actividad.

Personas naturales obligados a declarar renta:

- Balance y Estado de Resultados periodo 2021 y 2022 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2020 y 2021.
- Copia del RUT.
- Copia de Cédula del declarante.
- Otros que considere relevantes.

Personas Jurídicas y Contribuyentes de Régimen Común:

- Balance y Estado de Resultados periodo 2021 y 2022 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2020 y 2021.
- Copia del RUT.
- Copia de Cédula del declarante o Copia del Representante Legal.

Para Establecimientos de Comercio legalmente constituidos:

- Balance y Estado de Resultados periodo 2021 y 2022 exclusivamente de la actividad económica afectada por la compra predial.
- Declaración de Renta año gravable 2020 y 2021.
- Copia del RUT.
- Copia de Cédula del Representante Legal.
- Certificado de Inscripción como contribuyente de impuesto de Industria y Comercio.
- Declaración de Impuesto al Valor Agregado (IVA), cuando aplique.

#### 4. Impuesto Predial:

Los responsables de impuesto predial deben adjuntar, además, el recibo de pago del impuesto predial del último período pagado. Aplica para adquisición total, teniendo en cuenta lo establecido en la Resolución No. 1044 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

#### 5. Servicios Públicos Domiciliarios:

Cuando por el requerimiento predial se afecten servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas por red domiciliaria, telefonía fija; el responsable deberá adjuntar el recibo del último pago, no superior a un (01) mes antes del recibido del presente comunicado.

**Finalmente resulta de suma importancia indicar que los documentos y la información solicitada son la base del estudio de elementos para el cálculo de indemnizaciones, por lo tanto, para que se pueda generar la misma es crucial que en el término de diez (10) días hábiles, contados a partir del recibo de la presente comunicación, los mismos deben ser adosados y entregados a este Concesionario en las oficinas principales de la ciudad de Manizales, o en cualquiera de las oficinas de atención al usuario que se han dispuesto a lo largo del corredor vial.**

Vale destacar que la enunciación de los conceptos susceptibles de avalúo por daño emergente y/o lucro cesante relacionados en los artículos 16, 17 y 18 de las citadas Resoluciones, no son taxativos ni excluyentes y que el cálculo de la indemnización solo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial, de conformidad con la información oportunamente entregada y lo verificado en la visita del evaluador.

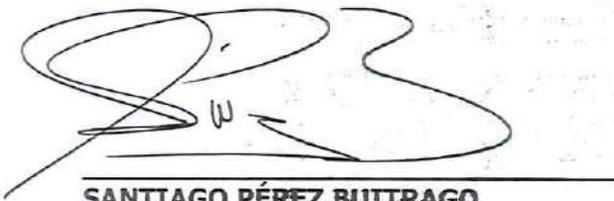
Lo anterior se solicita de conformidad con la **RESOLUCIÓN No. 898 DE 2014** proferida por **EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC**, modificada por la **RESOLUCIÓN No. 1044 DE 2014**, por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos que deben aplicarse para la elaboración de avalúos comerciales y su actualización en el marco del proceso de adquisición al que se refiere la Ley 1682 de 2013, en la cual se indica los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto

de avalúo, en concordancia con lo establecido en la Resolución No. 4985 del 13 de abril de 2020 proferida por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

Se adjunta a la presente comunicación, copia simple de la Resolución No. 898 del 19 de agosto del 2014, modificada por la Resolución No. 1044 de 2014; así como la Ficha y Plano Predial **No. CP3-UF3.1-SCN-001**.

Agradeciendo su pronta diligencia.

Atentamente,



**SANTIAGO PÉREZ BUITRAGO**  
Representante Legal **CONCESIÓN PACIFICO TRES S.A.S.**  
Firma delegataria de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI**.

Anexo: Resolución No. 898 del 19 de agosto de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.  
Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.  
Ficha y Plano Predial No. **CP3-UF3.1-SCN-001**.

Elaboró: Daniela Soto Giraldo – Profesional 2 Jurídico Predial.   
Revisó: Andrés Orozco Bedoya – Director Predial 

ACTA No. 0019-23	TEMA: AVALUOS	AÑO	MES	DÍA
		2.023	05	15
HORA INICIAL: 5:00 P.M. HORA FINAL: 7:00 P.M.				

<p><b>AGENDA:</b> Se inicia la reunión a las 5:00 a. m., llevada a cabo en las oficinas de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, para tratar Los diferentes avalúos y los diferentes temas propios de este comité.</p>	<p><b>CONVOCADOS:</b> El señor Acisclo Burgos S, Francisco Javier Londoño G Ana Lucia Bernal E, Liliana Botero A. Jaime Cárdenas J, Marcelo Giraldo H, Guillermo Hurtado M, Jairo Mejía S, Hilda María Sáenz M, Eugenio Salazar M, María Cecilia Villegas B, Carlos Alberto González O, Jose Fernando Cardona Gomez, Patricia Lopez Villegas, Maria Cristina Escobar E y Mónica Cuartas V. quien actúo como secretario.</p>
<p><b>RESPONSABLE ACTA: MONICA CUARTAS VILLEGAS</b></p>	

**GENERALIDADES DE LA REUNIÓN / DESARROLLO AGENDA**

**Reunión ordinaria del comité de avalúos.**

**Orden del día:**

1. Verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del acta anterior.
3. Temas pendientes del comité anterior.
4. Presentación de los diferentes avalúos al comité
5. Proposiciones y varios

**DESARROLLO:**

**1 Verificación del quórum.**

Habiendo quórum se dio inicio a la reunión.

**2 Temas pendientes del comité anterior**

**3. Presentación de los diferentes avalúos al comité**

De Pacifico Tres, se revisaron y se aprobaron los siguientes informes:

**AVALUO PACIFICO TRES PREDIO CP3-UF3.1-SCN-001**

Para la determinación del valor comercial del terreno, se realizó una investigación de mercado en el sector sobre ofertas de predios clasificados en suelo de protección, teniendo en cuenta el Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1º de la Resolución 620 del 2.008 del IGAC), no obstante, debido a que no se encontraron ofertas de venta de este tipo de bienes inmuebles, en el comité de avalúos la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos evaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de la franja en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización y la normatividad urbanística, para la estimación del valor.

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560	\$62.000,000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$60.000,000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$60.000,000
Ana Lucia Bernal Escobar	Avaluador	3148141931	\$62.000,000

Yo, José Fernando Cardona Gomez con c.c. 10.236.586, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

En la investigación del mercado en el sector, no se encontraron ofertas de venta ni transacciones reales comparables con el tipo de inmueble, objeto del avalúo. Por lo anterior, y siguiendo las normas de la Resolución 620 de 2008 del IGAC en su Artículo 9, se procedió a realizar consultas a personal especializado en el tema de valores de tierra y conocedores del mercado del sector.

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO	VALOR Ha
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	3104229560	\$62,000,000
Hilda Maria Saenz Montoya	Avaluador	3127767500	\$60,000,000
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353	\$60,000,000
Ana Lucia Bernal Escobar	Avaluador	3148141931	\$62,000,000
PROMEDIO			\$ 61,000,000
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 1,154,701
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			1.89%
LIMITE SUPERIOR			\$ 62,154,701
LIMITE INFERIOR			\$ 59,845,299

De acuerdo con lo consignado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a esta muestra

Donde se obtuvo un promedio de \$61.000.000, una desviación estándar de \$1.154.701, con un coeficiente de variación del 1.89%, adicionalmente un límite superior de \$62.154.701 y un límite inferior de \$59.845.299. Para la franja de terreno localizada en suelo de protección se adopta un valor por hectárea de \$61.000.000.

#### VALOR DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Área requerida	0,0111	Ha	\$ 61.000.000	\$ 677.100
<b>VALOR TOTAL TERRENO</b>				<b>\$ 677.100</b>

**SON EN TOTAL: SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CIEN PESOS MONEDA CORRIENTE.**

**VALOR TOTAL TERRENO, CONSTRUCCIONES ANEXAS, CULTIVOS Y ESPECIES**

DESCRIPCIÓN	VALORACIÓN TOTAL					DAÑO EMERGENTE	LUCRO CESANTE
	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	VALOR ESPECIES Y/O CULTIVOS	VALOR TOTAL AVALÚO		
PROPIETARIO							
ADRIANA MORALES ACCOSTA	\$677.100	-	\$ -	\$ 388.598	\$ 1.065.698	\$2.794.784	
MEJORATARIO							
LUZ ESTELA MARTINEZ FLORES		-	\$ 560.901	\$ 250.350	\$ 811.251		
<b>TOTALES</b>	<b>\$677.100</b>	<b>-</b>	<b>\$ 560.901</b>	<b>\$ 638.948</b>	<b>\$ 1.876.949</b>	<b>\$2.794.784</b>	<b>-</b>

VALORES TOTALES DEL AVALÚO	
VALOR TERRENO	\$ 677.100
VALOR CONSTRUCCIONES	\$ -
VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS	\$ 560.901
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 638.948
VALOR TOTAL AVALÚO.....	\$ 1.876.949

SON EN TOTAL: UN MILLON OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.

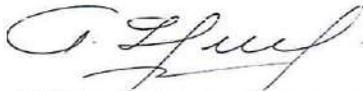
#### VALOR NOTARIADO Y REGISTRO

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	CP3-UF3.1-SCN-001	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$ 1.065.698	
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
<b>DERECHO NOTARIAL</b>		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 1.652	\$ 1.652
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 33.100	\$ 33.100
COPIA ORIGINAL (Promedio 400 hojas)	\$ 820.000	\$ 820.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 20 hojas)	\$ 41.000	\$ 41.000
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 157.500	\$ 157.500
<b>SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL</b>	<b>\$ 1.053.252</b>	<b>\$ 1.053.252</b>
IVA 19%		\$ 400.236
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 12.000	\$ 12.000
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 12.000	\$ 12.000
<b>TOTAL DERECHO NOTARIAL</b>		<b>\$ 2.554.739</b>
<b>DERECHO DE REGISTRO</b>		
BOLETA DE RENTAS	\$ 2.664	\$ 2.664
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 62.700	\$ 62.700
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 11.025	\$ 11.025
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 25.100	\$ 25.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 7.200	\$ 7.200
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 19.200	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 1.733	\$ 1.733
<b>TOTAL DERECHO REGISTRAL</b>		<b>\$ 240.044</b>
<b>TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO</b>		<b>\$ 2.794.784</b>
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

SON EN TOTAL: CINCO MILLONES SETENTA Y UN MIL CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE.

#### 4. PROPOSICIONES Y VARIOS

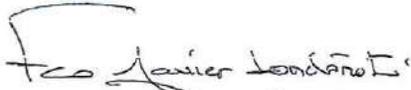
Agotado el orden del día, se da por terminada la reunión a las 7:00 p.m.



**GUILLERMO HURTADO MEJIA**  
Representante Legal



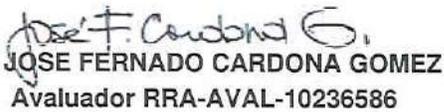
**ACISCLO BURGOS SARMIENTO**  
Representante Comité de Avalúos



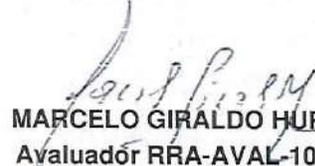
**FRANCISCO LONDOÑO GRAJALES**  
Avaluador RRA-AVAL - 15955333



**JAIRO MEJIA SERNA**  
Avaluador RRA-AVAL - 10283593



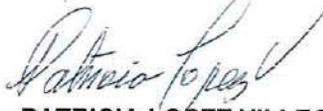
**JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ**  
Avaluador RRA-AVAL-10236586



**MARCELO GIRALDO HURTADO**  
Avaluador RRA-AVAL-10217063



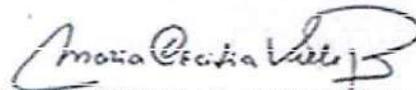
**JAIME CARDENAS JARAMILLO**  
Avaluador RRA-AVAL - 10212274



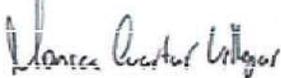
**PATRICIA LOPEZ VILLEGA**  
Avaluador RRA-AVAL - 10212274



**HILDA MARIA SAENZ MONTOYA**  
Avaluador RRA-AVAL- 24319075



**MARIA CECILIA VILLEGAS BOTERO**  
Avaluador RRA-AVAL - 24305865

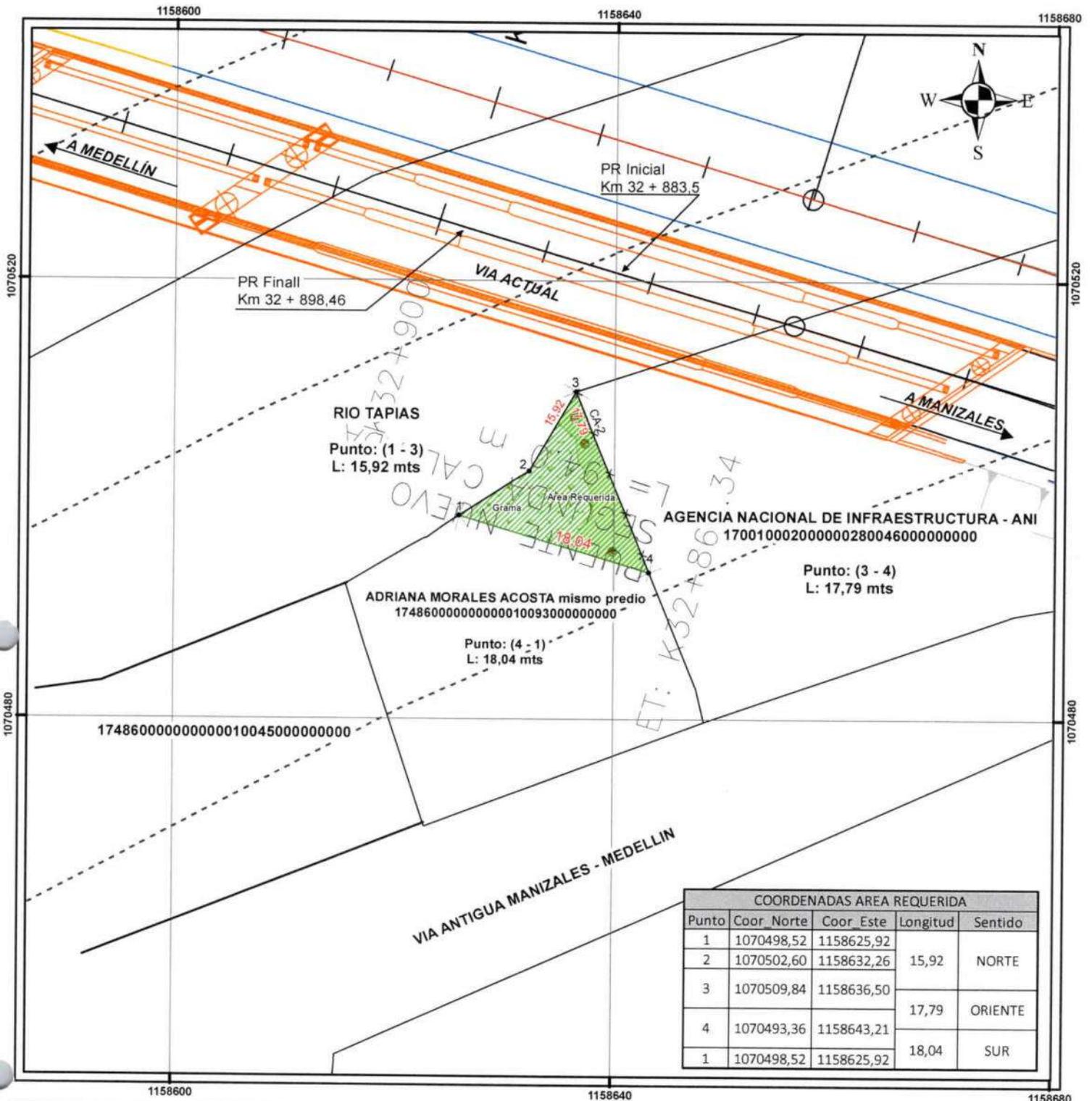


**MONICA CUARTAS VILLEGA**

PLAN DE MEJORAMIENTO (SI APLICA)				
COMPROMISOS	RESPONSABLE	FECHA DE SEGUIMIENTO Y/O ENTREGA		
		AÑO	MES	DIA
	MONICA CUARTAS VILLEGAS	2023		
PRÓXIMA REUNIÓN		NOTAS		
Año:	Mes:	Día:	Lugar:	
	Hora: Por definir			
Por definir		<b>AGENDA</b>		

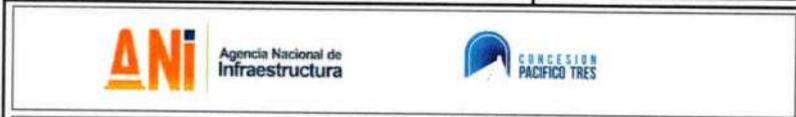






COORDENADAS AREA REQUERIDA				
Punto	Coor_Norte	Coor_Este	Longitud	Sentido
1	1070498,52	1158625,92		
2	1070502,60	1158632,26	15,92	NORTE
3	1070509,84	1158636,50		
4	1070493,36	1158643,21	17,79	ORIENTE
1	1070498,52	1158625,92	18,04	SUR

PROYECTO: CONCESIÓN PACIFICO TRES REVISIÓN: 0



DEPARTAMENTO : CALDAS MUNICIPIO : NEIRA No PREDIO: CP3-UF3.1-SCN-001

No CATAST: 174860000000000010093000000000 PROPIETARIO: ADRIANA MORALES ACOSTA  
MAT: 110 - 6359

CUADRO DE AREAS (Ha)				
AREA REQ:	AREA TOTAL:	AREA CONST: (m2)	AREA SOBRANTE:	AREA REMANENTE:
0,0111	0,0700	0	0,0589	0,0000

**CONVENCIONES**

- arbol
- Puntos coordenadas
- ▨ Area Requerida
- X Cerca
- Longitud
- Borde Via Proyectada
- Limite\_Predial
- Eje Via Proyectada
- ⊠ Ronda de Rio

UF : 3.1 FECHA ELABORACION : 8/03/2023 PLANO : 1 de 1

ESCALA: 1:500

DISEÑO Y CALCULÓ: Sonia E. González López Vo. 0

 ALCALDIA MUNICIPAL DE NEIRA - CALDAS	DEPENDENCIA	ÁREA	TIPO DE DOCUMENTO	VERSIÓN	
	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	PLANEACIÓN	CERTIFICADO	01	

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE NEIRA  
CALDAS**

**CERTIFICA**

Que de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Decreto 026 del 16 de agosto del 2000), la Alcaldía Municipal asignó el siguiente uso de suelo al predio que a continuación se relaciona:

<b>PROPIETARIO DEL PREDIO</b>	<b>ADRIANA MORALES ACOSTA</b>
<b>FICHA CATASTRAL</b>	<b>174860000000000001009300000000</b>
<b>UBICACIÓN</b>	
<b>VEREDA</b>	<b>CUBA</b>
<b>TIPO DE PREDIO</b>	<b>RURAL</b>

**USOS**

**USO PRINCIPAL**

**ARTICULO 54: SUELO RURAL "SR":** Queda definido en el municipio para esta categoría, los terrenos no aptos para el uso urbano y que por razones de oportunidad son destinados a usos agrícolas, pecuarias, forestales, de explotación de recursos naturales y actividad análogas. El municipio cuenta 39 veredas.

Además del uso principal, se debe considerar de acuerdo a las características particulares e hidrológicas del predio **el cual es atravesado por el río Tapias, generando así una franja de protección de 30m a cada lado del río, el PBOT en la SECCION II denominada SUELO DE PROTECCION las AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL** que se describen a continuación:

**ARTICULO 60: ZONA DE CONSERVACION ACTIVA "ZCA",** son lugares donde existen recursos en explotación, los cuales deben ser aprovechados de manera sostenible.

**ARTICULO 61:** Queda determinada como **Zona de Conservación Activa**, aquella que se encuentra aledaña a las orillas de los ríos y quebradas que atraviesan el municipio en una franja de hasta 50 metros desde la última cota de inundación para los ríos y hasta de 30 metros para las quebradas. La zona de Conservación Activa con relación a la explotación

Neira, La Tierra que nos Une"

Carrera 10 Calle 10 Esquina Piso 3"

Tel: (6) 8 68-13 13 Fax: (6) 8 68 14 58 Email: [alcaldia@neira-caldas.gov.co](mailto:alcaldia@neira-caldas.gov.co)

 ALCALDIA MUNICIPAL DE NEIRA - CALDAS	DEPENDENCIA	ÁREA	TIPO DE DOCUMENTO	VERSIÓN	
	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	PLANEACIÓN	CERTIFICADO	01	

de material de arrastre y otros minerales estará sujeta a lo dispuesto en el documento técnico anexo a este decreto en el numeral 3.4 de las áreas de producción agropecuaria, forestal y minera en el punto 3.4.6 y 3.4.7.

**ARTICULO 62:** En la Zona de conservación activa, se permitirán los siguientes usos:

- 1. USO PRINCIPAL** Recorridos turísticos Recorridos agroecológicos Reserva producción de agua para consumo y/o generación de energía.
- 2. USO COMPATIBLE** Zonas de recreación y esparcimiento.
- 3. USO CONDICIONADO** Explotación del subsuelo Explotación minera y de material de arrastre

**PARAGRAFO:** Para toda explotación de los recursos naturales se tendrán en cuenta los lineamientos de la ley 99 de 1993, además de contar con el visto bueno de **CORPOCALDAS**.

Sumado a lo anterior se deben considerar las siguientes anotaciones:

1. De acuerdo con la resolución número 2020-0193 (CORPOCALDAS) por medio de la cual se deroga la resolución 077 de 2011, que en el año 2015 se expidió el Decreto 1076 Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, se compiló en el Art. 2.2.1.1.18.2 el Art 3 del decreto reglamentario 1449 de 1977, estipulando respecto a la conservación de los recursos naturales en predios rurales que, en relación con la protección y conservación de los bosques, los propietarios de predios están obligados entre otras, a mantener en cobertura boscosa dentro del predio de las áreas forestales protectoras, entendiéndose por estas:
  - Los nacimientos de fuentes de aguas en una extensión por lo menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.
  - Una faja no inferior a 30 metros de ancha, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de aguas.
2. Si se pretende abrir vías nuevas se debe solicitar el respectivo permiso ante la Secretaria de Planeación Municipal, de no hacerlo incurrirán en las respectivas sanciones legales.

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE NEIRA - CALDAS	DEPENDENCIA	ÁREA	TIPO DE DOCUMENTO	VERSIÓN	
	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	PLANEACIÓN	CERTIFICADO	01	

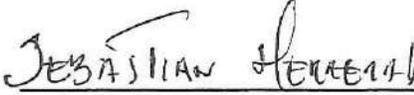
La expedición de presente certificado no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión.

Dado en Neira Caldas a los siete (7) días del mes Junio de 2022, a solicitud de la concesión Pacífico Tres S.A.S.

**ESTADO DE RIESGO DEL PREDIO:**

A continuación se relaciona el riesgo por movimientos en masa, inundaciones e incendios con base en la información proporcionada por el GeoVisor de Corpocaldas para el predio antes mencionado:

PREDIO	MOVIMIENTOS EN MASA	INUNDACIÓN	INCENDIOS
174860000000000010093000000000	Bajo	Alto	Bajo - Moderado

  
**SEBASTIAN HERRERA DUQUE**  
 Secretario de Planeación Municipal  
 Neira Caldas

Elaborado: Mateo Osorio Arias / Geólogo Practicante *Mateo Osorio*  
 Proyectó: Jaime Andrés Muñoz Valencia / Geólogo Contratista *Jaime Andrés M*  
 Revisó y aprobó: Sebastián Herrera Duque / Secretario de Planeación *SHD*

## TRANSCRIPCIÓN DE LAS NORMAS QUE REGULAN LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y LA EXPROPIACIÓN:

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, se procede a la transcripción de las normas que regulan la adquisición por enajenación voluntaria y la expropiación:

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA DE 1991

**ARTÍCULO 58.** Modificado por el art. 1, Acto Legislativo No. 01 de 1999. el nuevo texto es el siguiente: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

### LEY 388 DE 1997, CAPÍTULO VII "Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial"

**Artículo 61º.**- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.

Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Parágrafo 1º.- Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

Parágrafo 2º.- Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

**Artículo 62º.**- Procedimiento para la expropiación. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

**LEY 1682 DE 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".**

**GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES**

**Artículo 19.** Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

**Artículo 20.** Modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

Parágrafo 1º. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 10 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2º. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

**Ley 1742 de 2014, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.**

**Artículo 4.** El artículo [25](#) de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

**"Artículo 25. Notificación de la oferta.** La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a). Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b). Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c). No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos”.

**Artículo 5.** El artículo [28](#) de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

**“Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial.** Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales [4](#) y [11](#) de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley”.

**Artículo 6.** El artículo [37](#) o de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

**Artículo 37.** El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda. Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley [1673](#) de 2013.

#### **RESOLUCIÓN No. 2684 del 06 de agosto de 2015 (SUSPENDIDA)**

*“Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte”.*

ART. 1º—**Objeto.** Indicar los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios por parte de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014.

(...)

ART. 3º—**Definiciones.** Para la interpretación de la presente resolución se deberá tener en cuenta las siguientes definiciones:

**Avalúo comercial:** Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o de ser procedente, la indemnización que comprenderá daño emergente y lucro cesante.

**Indemnización:** Es el reconocimiento económico que se pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por el proceso de adquisición predial,

**Daño emergente:** Pérdida económica asociada al proceso de adquisición predial que contemplará solamente el daño cierto y consolidado.

**Lucro cesante:** Ganancia o provecho demostrable dejado de percibir, por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble requerido para la ejecución de obras de infraestructura de transporte.

## CAPÍTULO II

### Daño emergente y lucro cesante

ART. 4º—**Componentes y procedencia de la indemnización.** De conformidad con lo previsto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, la indemnización está compuesta por el daño emergente cierto y consolidado, y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte.

ART. 5º—**Daño emergente.** Corresponde al valor del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y a los siguientes conceptos, que pueden generarse en el marco del proceso de adquisición predial para proyectos de infraestructura de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte:

**I. Notariado y registro:**

Corresponde a los derechos notariales y de registro, exceptuando el impuesto de retención en la fuente, derivados de la legalización de la escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente.

**II. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias:**

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles que conforman la unidad industrial de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar dentro del mismo municipio, o la reubicación de los mismos en el área remanente cuando la adquisición es parcial, a fin de continuar con la actividad industrial debidamente reconocida y autorizada.

ART. 6º—**Lucro cesante.** A continuación se presentan los conceptos que pueden ser objeto de reconocimiento en el marco del proceso de adquisición predial:

**I. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición:**

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato y la información tributaria y/o contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

Dicho contrato deberá haber sido suscrito mínimo 6 meses antes de la fecha de elaboración del avalúo.

**II. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:**

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior y se establecerá el ingreso tomando en consideración la información tributaria y contable aportada por el beneficiario de la indemnización.

PAR. 1º—En caso que el beneficiario no esté obligado a presentar declaraciones tributarias, se tendrá en cuenta la información contable.

PAR. 2º—De conformidad con lo dispuesto por el artículo 6º de la Ley 1742 de 2014, el lucro cesante se reconocerá hasta por un término de seis (6) meses.

CAPÍTULO III

**Disposiciones finales**

ART. 7º—**Entrega oportuna de documentación.** La carga de la prueba documental soporte del reconocimiento de los elementos de daño emergente y lucro cesante antes expuestos, estarán a cargo del beneficiario de la indemnización y deben ser entregados en la etapa de identificación del inmueble, entendida esta, como el momento de la elaboración de la correspondiente ficha predial.

Esta documentación deberá entregarse a las entidades adscritas al Ministerio de Transporte que tengan a cargo la gestión predial o su delegado, en un tiempo máximo de 10 días calendario después de recibir la comunicación de solicitud documental. Esto delimita el encargo valuatorio del inmueble y aspectos a valorar del daño emergente o lucro cesante.

PAR. 1º—Los soportes remitidos de manera extemporánea por parte del propietario no serán contemplados dentro del encargo valuatorio y solo podrán ser reclamados en la etapa de expropiación.